



Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Sint Nicolaasga – Recreatieterreinen Eysinga State.

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sint Nicolaasga – Recreatieterreinen Eysinga State' heeft in het kader van de vaststellingsprocedure met ingang van 24 april 2015 voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is gedaan bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure, het servicepunt Balk (Dubbelstraat 1) en het servicepunt te Lemmer (Vissersburen 88).

Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.defyskemarren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er is kennis gegeven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Daarbij is aangegeven dat een ieder gedurende de periode van terinzagelegging een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kon indienen. Er zijn 11 zienswijzen ontvangen. Deze zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Om de zienswijzennota (voor natuurlijke personen) te anonimiseren in verband met de Wet Bescherming Persoonsgegevens, hebben we een apart overzicht van de indieners van de zienswijzen toegevoegd (**vertrouwelijk**).

2. De zienswijzen en het gemeentelijk standpunt.

In deze paragraaf geven we de afzonderlijke zienswijzen eerst samengevat weer. De volledige zienswijzen treft u bij de stukken aan.

Wij geven per zienswijze ons standpunt weer.

Appellant 1.

Samenvatting zienswijze:

In de zienswijzen worden zes punten beschreven:

Ad 1+2:

Betrokkenen zijn sinds 2 september 2011 eigenaar van de recreatiewoning Eysinga-State 240. In het ontwerp wordt gesteld dat de Structuurvisie is opgesteld door de grondeigenaar van het landgoed (blz.7). Daarbij wordt er ten onrechte aan voorbijgegaan dat ook zij eigenaar zijn van het landgoed, waar het gaat om de recreatiewoning met toebehoren aan de Eysinga-State 240 te Sint Nicolaasga, waarop de Structuurvisie en het ontwerpbestemmingsplan betrekking hebben. De Structuurvisie is geen gezamenlijke visie van alle grondeigenaren van het landgoed, met name de leden van VvE II hebben zich tegen de in de Structuurvisie ontworpen plannen verzet.

De uitbreiding van het aantal recreatiewoningen kan aanleiding geven tot een onverantwoord risico met betrekking tot de veiligheid van het varen over de Houtvaart en de veiligheid van het verkeer op de Langwarderdyk.

Ad 3.

-De vaarveiligheid.

De Houtvaart is smal en ondiep. Het gaat om het effect voor de vaarveiligheid en die komt met een uitbreiding ernstig in gevaar. Het zal de kans op aanvaringen en de kans op aan de grond raken van boten aan de ondiepe zijanten van de oever aanzienlijk vergroten.

Het aantal boten dat van de Houtvaart gebruik gaat maken kan gesteld worden op 65 (huidig aantal) + 60 (van de nieuwe woningen) + 38 (verhuurboten in de recent aangelegde haven op het terrein) = 163 boten. Derhalve een toename van 98 boten, een vermeerdering van 150% .

Het uitvaartpercentage van de boten in het ontwerp wordt gesteld op 25% van 60 nieuwe woningen met een ligplaats = 15 boten per dag. Daarbij is geen rekening gehouden met de 38 ligplaatsen in de recent aangelegde haven. Het uitvaartpercentage is niet gebaseerd op gedegen onderzoek.

In het Ontwerp en de Anterieure overeenkomst wordt onderkend dat de Houtvaart verbeterd dient te worden. Door wie en wanneer is in het ontwerpbestemmingsplan niet vermeld. Bij uitbreiding van het aantal woningen zal in het bestemmingsplan bepaald dienen te worden dat het in gebruik nemen van de nieuwe woningen verboden is voordat de Houtvaart is verbeterd tot het Recreatiepark Houtvaart.

-De verkeersveiligheid.

De Langwarderdyk is een vrij drukke en smalle weg. Het verkeer op de Langwarderdyk is vanaf het park pas op het laatste moment waar te nemen. In het Ontwerp wordt het aantal verkeersbewegingen wegens de uitbreiding geschat op 350 . Het is niet duidelijk wat dit extra aantal precies betekent en waar dit aantal op is gebaseerd. Naar de effecten van de uitbreiding op de verkeersveiligheid dient gedegen onderzoek te worden gedaan.

Ad 4. Natuurcompensatie.

Gevraagd wordt om de natuurcompensatie vanwege het vrije zicht aan de kant van de Houtvaartweg te beperken en de natuurstrook voornamelijk aan de zuidzijde van de bebouwinguitbreiding te situeren.

Ad 5. Planschade.

De gemeente heeft voor planschadeclaims verhaal op de ontwikkelaar. Of de ontwikkelaar voldoende solvabel is, staat ter beoordeling van de gemeente zelf. De gemeente is zelf verantwoordelijk.

Ad 6. Inrichtingsplan.

Bij het bestemmingsplan zit geen goedgekeurd inrichtingsplan, dat is een omissie.

De raad behoort het bestemmingsplan niet, althans niet zonder nader onderzoek, vast te stellen.

Standpunt gemeente:

Ad 1 +2

Op 27 januari 2010 heeft de raad van de voormalige gemeente Skarsterlân kennis genomen van de uitgewerkte toetsing van de Structuurvisie Landgoed Eysinga State op basis van de vastgestelde criteria verwoord in de visie recreatie en toerisme en de positieve grondhouding van het college voor de Structuurvisie Landgoed Eysinga State onderschreven.

Op bladzijde 7 van de plandoelichting van het bestemmingsplan wordt kennelijk de indruk gewekt dat het plan mede op initiatief van anderen wordt ontwikkeld. Dat is niet het geval.

Met de grondeigenaar wordt hier de initiatiefnemer c.q. de ontwikkelaar bedoeld, zijnde Entergraven B.V.; de heer Jhr. T.A.J. van Eysinga en Wâld en Wetterwille BV en dus niet de private eigenaren van de recreatiewoningen.

We stellen voor om de bewuste zinsnede op bladzijde 7 van de plandoelichting in de hiervoor bedoelde zin te verduidelijken.

De indieners van deze zienswijze hebben niet aannemelijk gemaakt dat als gevolg van het plan een zodanige toename van de vaar- en verkeersbewegingen zal ontstaan dat het plan niet mag worden vastgesteld. Hierna wordt daar verder op ingegaan.

Ad 3. De vaarveiligheid en de verkeersveiligheid.

De Houtvaart is voor zover bekend in 2014 over de gehele lengte uitgediept door de Vereniging van Eigenaren Eysinga State II, waarbij de helft van de kosten is meebetaald door Wâld en Wetterwille BV. Van een onveilige vaarsituatie als er normaal wordt gevaren of van een slecht bevaarbare situatie is geen sprake. De aanwezigheid van de twee bruggetjes met een doorvaarthoogte van circa 1,2 meter doet daar niets aan af.

We hebben niet vernomen dat er bootjes vastlopen, die kans is ook erg klein. Aan de kanten is het enigszins ondiep, dus 'met verstand' varen ligt hier voor de hand. Bovendien zijn er borden geplaatst waarop aangegeven dat de maximum snelheid 5 km/u is.

In een 'worst case scenario' kan het in de zomerperiode drukker zijn op de Houtvaart. Uitgaande van 200 beschikbare ligplaatsen, waarbij de gebruikers van de recreatiewoningen die verhuurd worden niet allemaal een bootje hebben, kan gesteld worden dat ca. 60% van de ligplaatsen in gebruik zullen zijn, hetgeen neerkomt op 120 bootjes.

Bij een uitvaarpercentage van 80% van de verhuurde ligplaatsen – een zeer hoog uitvaarpercentage – , komt maximaal dit neer op 100 bootjes, die in de praktijk op een mooie dag verspreid over een periode van 4 á 5 uur uit zullen varen. Dit betekent dat er gemiddeld dan 20 – 25 bootjes per uur door de Houtvaart zullen uitvaren. Dit is een acceptabel waarvan geen onevenredige hinder valt te verwachten. Bovendien zal dit aantal alleen voorkomen op mooie dagen tijdens de drie / vier weken van het hoogseizoen. Voor de terugkerende bootjes geldt hetzelfde.

Overigens wordt het gedeelte van de Houtvaart ter hoogte van de bestemming R-RW4 aanzienlijk vergroot zoals dat op de tekening is aangegeven, waardoor voldoende ruimte bestaat om de afgemeerde boten bij de nieuwe recreatiewoningen te passeren.

Op zichzelf is het verbeteren (en het in die zin in stand houden) van de Houtvaart wenselijk in relatie met de planontwikkeling en de ontwikkelaar heeft aangegeven daartoe bereid te zijn.

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar er voor zal zorgdragen dat de Houtvaart wordt verbeterd . Dit houdt in dat sloepen eenvoudig gelijktijdig van en naar Eysinga - State kunnen varen. Hiervoor is volgens de overeenkomst een vaarwaterdiepte van minimaal 1 meter , een doorvaarthoogte van minimaal 1 meter en een doorvaartbreedte van 8 meter noodzakelijk .

Het gedeelte Houtvaart, dat buiten het plangebied van het bestemmingsplan valt, is eigendom van Wetterskip Fryslân en is over de gehele lengte gemiddeld circa 8 meter breed en is in 2014 over de gehele lengte tot een diepte van circa 1 meter gebracht. De twee bruggetjes daar hebben een doorvaarthoogte van circa 1,2 meter.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar wordt gevonden waarbij tevens voorzien wordt in bepaalde aanvullende maatregelen, dan verdient het aanbeveling om die maatregelen niet alleen in een overeenkomst maar ook planologisch te borgen. Een contractuele relatie met een private partij is doorgaans niet genoeg; derden kunnen daar geen rechten aan ontlenen.

Omdat het bestemmingsplan alleen toelaat en nergens toe verplicht, is het van belang om dergelijke maatregelen in het bestemmingsplan de vorm van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting vast te leggen. In die zin stellen we ons voor om een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen voor het verbeteren en in standhouden van de Houtvaart zoals beoogd in de anterieure overeenkomst binnen twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid merken we op dat de planontwikkeling een relatief beperkt effect heeft op de aanliggende, ontsluitende openbare wegen Houtvaartweg en Langwarderdyk.

Deze wegen zijn geschikt om de extra verkeersbewegingen ten behoeve van de uitbreiding van het recreatiepark op te vangen. Beide genoemde wegen zijn geasfalteerd en voldoende breed voor verkeer in twee richtingen. Het vorige bestemmingsplan Recreatiewoningen Langwarderdyk, dat met dit bestemmingsplan deels geactualiseerd wordt, voorzorg voor een groot deel van het gebied in een recreatieve ontwikkeling dat eveneens op- en afrijdend verkeer opleverde.

Het getal van 350 extra verkeersbewegingen op blz. 35 van de plantoelichting onder '4.8 Luchtkwaliteit' is niet nader te herleiden. Op basis van het programma in het vast te stellen bestemmingsplan is een nieuwe berekening gemaakt van de verkeersaantrekkende werking. Deze berekening wordt opgenomen in de toelichting.

De verkeersveiligheid op de ontsluitende wegen komt om verschillende redenen niet in het geding:

- op de Houtvaartweg en Langwarderdyk is eind 2006 een maximum snelheid van 60 km/uur van kracht geworden (onderdeel van een groot zone 60 verblijfsgebied);
- daarbij is tevens, zoals te doen gebruikelijk in verblijfsgebieden, de voorrangssituatie ter plaatse van de kruising Houtvaartweg/Langwarderdyk opgeheven en dit heeft een gunstig effect op de snelheid ;
- sindsdien zijn er géén geregistreerde ongevallen bekend ;
- de huidige situatie is niet onveilig ;
- met meer verkeer gaat de attentiewaarde omhoog en wordt er doorgaans langzamer gereden;
- het aantal auto's dat bij Camping Blaauw uitrijdt zal niet noemenswaardig toenemen. De nieuwe recreatiewoningen worden immers ontsloten via de Houtvaartweg;
- de in- en uitrit bij Camping Blaauw is visueel , door middel van een rood wegdek, opvallend gemaakt en er zijn borden geplaatst met daarop : 'Recreatiegebied';
- het wordt derhalve niet noodzakelijk geacht om aanvullende verkeers (remmende) maatregelen te treffen op de beide wegen.

De huidige aansluiting ter hoogte van de Takkepôle is formeel alleen een ingang; dat is duidelijk met verkeersborden, op eigen terrein, aangegeven. De uitgang is formeel via de Houtvaartweg; ook dat is met verkeersborden op eigen terrein aangegeven.

Uitrijden via de Takkepôle is niet toegestaan en niet nodig. Indien men uitrijdt via de Takkepôle is dat een eigen keuze.

De ontwikkelaar is voornemens om hier de slagboom opnieuw te plaatsen en in stand te houden om het uitrijden via de Takkepôle te verhinderen.

In het bestemmingsplan zal dit worden benoemd en gekoppeld worden aan een voorwaardelijke verplichting waarbij de maatregel binnen twee jaar na inwerkingtreding moet zijn gerealiseerd .

De zinsnede van de plantoelichting op blz. 16 'Deze situatie is niet optimaal omdat het oprijdende verkeer het harder rijdende verkeer op de Langwarderdyk niet goed kan zien aankomen.' heeft geen betekenis en dient te worden geschrapt.

De interne verkeerssituatie op de particuliere recreatieterrinen levert geen verkeersonveilige situaties op.

Op eigen terrein dient bij de recreatiewoningen en kampeermiddelen te worden voorzien in de parkeerbehoefte. Dat is ook steeds het uitgangspunt van de planvorming geweest. In de planregels wordt dit alsnog vastgelegd.

Op de camping is voldoende parkeergelegenheid en bij de receptie, centraal op de camping nabij de Blaauwpleats en het haventje, zijn afzonderlijke parkeerplaatsen (circa 110) aanwezig. Op hoogtijdagen kan aan beide zijden van de weg in de omgeving van de Blaauwpleats geparkeerd worden.

Het aangelegde haventje wordt hoofdzakelijk gebruikt door de eigenaren van de recreatiewoningen en de kampeermiddelen; dit geeft over het algemeen geen extra parkeerbelasting.

Ad 4 Natuurcompensatie

Over de realisatie van nieuwe natuurwaarden zijn tussen de gemeente, provincie en ontwikkelaar afspraken gemaakt. Naast de bos- en natuurcompensatie die is / wordt gerealiseerd in het kader van de golfbaan en de gerealiseerde uitbreiding van Imasate (RW2) worden nieuwe landschapselementen aan het plan toegevoegd. De eerder afgesproken natuurcompensatie aan de noordwestzijde is destijds al grotendeels vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Skarsterlân" (2001) / " de Beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied (2013). De bewoners van deze recreatiewoningen zijn hier van meet af aan mee bekend. Plaatselijk is in de wal in beperkte zin wel een 'kijkgaatje' toegestaan.

Van een onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat is geen sprake. Tussen de betreffende woningen en het groen is ruim voldoende afstand aangehouden en er is tevens sprake van een brede watergang tussen de recreatiewoningen en de aan te leggen natuurcompensatie. Voor het beperken van de natuurcompensatie en het situeren van de natuurstrook voornamelijk aan de zuidzijde van de bebouwingsuitbreiding bestaan geen aanknopingspunten.

Voor de bestemmingen 'Bos' en 'Groen' dient gelet op de noordelijke en zuidelijke uitbreiding en in lijn met de jurisprudentie de voorwaardelijke verplichting te worden vastgelegd c.q. te worden aangescherpt in zoverre dat het gebruik van de recreatiebestemmingen afhangt van de realisatie en instandhouding van het inpassingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, binnen twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Dit om een goed woongenot van de bestaande recreatiewoningen te garanderen.

In het beplantingsplan dient alsnog de (hoogopgaande) beplanting gedetailleerd te worden aangegeven (boom – en plantsoorten zoals evergreens en de plek waar).

Ad 5 Planschade.

In de plantoelichting staat dat het plan economisch uitvoerbaar is. Door de ontwikkelaar is een marktonderzoek gedaan en verwacht wordt dat de in het plan voorziene recreatiewoningen binnen de planperiode worden verkocht.

Op voorhand kan in redelijkheid niet worden ingezien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin afspraken over de kosten zijn vastgelegd. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een verhaalscontract gesloten betreffende mogelijke planschade. Daarnaast is er een planschade risicoanalyse gemaakt waaruit blijkt dat in een 'best case scenario' de planschadekosten tot een minimum kunnen worden beperkt dan wel geen planschade aan de orde is. De ontwikkelaar is op de hoogte van de planschade risicoanalyse en is hiermee akkoord. Hiermee houden enkele aanpassingen van het bestemmingsplan verband, die in deze reactienota aan de orde komen.

De financiële uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond. Daarnaast is voldoende aangetoond dat de gemeente geen kosten hoeft te maken bij de uitvoering van het plan.

Ad 6 Inrichtingsplan.

In de plantoelichting (zie b.v. figuren 5 en 7) is de ontwikkeling van de recreatiewoningen aan de noord- en zuidkant verbeeld. Aan het plan zal alsnog een overzichtstekening van de planontwikkeling worden toegevoegd.

Samenvattend wordt voorgesteld om deze zienswijze deels niet en deels wel over te nemen. De hier uit voortkomende aanpassingen betreffen:

- *het verduidelijken in de toelichting wie er wat ontwikkelt;*
- *het opnemen in de regels van een voorwaardelijke verplichting voor het verbeteren van de Houtvaart en het plaatsen van de slagboom bij de Takkepole*
- *het aanvullen en aanscherpen van de voorwaardelijke verplichting binnen de bestemmingen Bos en Groen voor het op voorhand aanleggen - en in standhouden- van het beplantingsplan en het beplantingsplan / landschappelijke inpassing nader detailleren met*

de (hoog opgaande)beplanting (met veel evergreens) die moet worden aangelegd; het oprichten van bouwwerken binnen de beoogde uitbreiding en het gebruik van de gronden is eerst toegestaan als ter plaatse de aarden wal en de beplanting overeenkomstig het aan te passen beplantingsplan , dat als bijlage van het bestemmingsplan wordt toegevoegd, zijn aangelegd ; de voorwaardelijke verplichting in de artikelen 10 en 11 wordt hierop in die zin aangescherpt;

- *het als bijlage toevoegen van het inrichtingsplan;*
- *het schrappen van de zinsnede op blz 16 van de plantoelichting waar staat: 'Deze situatie is niet optimaal,... niet goed kan zien aankomen';*
- *het opnemen van een geactualiseerde berekening van de verkeersaantrekkende werking.*

Appellant 2, Vereniging van Eigenaren Landgoed Eysinga State I

Samenvatting zienswijze:

Algemeen:

De indiener van de zienswijze heeft geconstateerd dat ten opzichte van het voorontwerp naar aanleiding van de inspraakprocedure enkele punten zijn opgelost. Genoemd wordt onder andere het recht voor de eigenaren grenzend aan het nieuwe park op een aanlegplaats om een boot aan de boezemkade af te kunnen meren.

Daarnaast is er een aantal zaken die nadere uitwerking en verduidelijking behoeven.

Ad 1.

Men wil opgenomen zien dat de boezemkade niet vrij toegankelijk is voor publiek. Het is wenselijk dat de dammen over de bestaande sloot ten zuiden van de sloot zodanig worden ingericht dat vrije toegang onmogelijk is.

Ad 2.

De ontwikkelaar heeft toegezegd dat de eigenaren, grenzende aan de uitbreiding, een steiger voor een boot mogen bouwen. De VLE ziet dit recht, met kettingbeding bij vervreemding, graag verankerd in de eigendomsakte betrekking hebbend op de boezemkade.

Ad 3.

In tabel 1 van de toelichting is sprake van vervanging van standplaatsen door groepsaccommodaties. Onder 2.4 van de toelichting is sprake van het op termijn vervangen van een deel van de chalets en stacaravans door recreatiewoningen en groepsaccommodaties. Als niet wordt uitgesloten dat de groepsaccommodaties gebouwd worden ter vervanging van chalets grenzend aan hun terrein bestaat daar bezwaar tegen vanwege vrees voor extra overlast. Het situeren van een dergelijke accommodatie in de nabijheid van de Blaauwplaats is het meest logisch.

Ad 4.

In tabel 1 van de toelichting (blz. 8) staan voor de uitbreiding noordzijde 'recreatiewoning-4' gepland. Op pagina 40 wordt ook de mogelijkheid van geschakelde woningen opengehouden. Dit heeft een nog verdere verdichting tot gevolg.

Ad 5.

Gemist worden teksten die voldoende waarborgen bieden voor het verbeteren van de Houtvaart. Verder worden vraagtekens gezet bij de berekeningen over de vaarbewegingen. Het aantal woningen wordt verdubbeld en recent is een haven gerealiseerd met ruim 35 ligplaatsen bij de Blaauwplaats.

Er lijkt eerder sprake van een verdubbeling van de vaarbewegingen.

Standpunt gemeente:

Algemeen.

Tussen de ontwikkelaar en de eigenaren van de woningen Langwarderdyk 16-34 tot en met 16-63 is overeengekomen dat zij de mogelijkheid voor een ligplaats in open vaarwater krijgen en zelf een steiger kunnen bouwen, waarmee beoogd wordt om een eventuele aantasting van het woongenot te compenseren. Wij willen dit volledigheidshalve ook in de plantoelichting vermelden.

Ad 1.

Uitvoeringsaspecten die betrekking hebben op de toegankelijkheid van het gebied zijn op zichzelf niet afhankelijk van het bestemmingsplan maar zullen moeten worden gebaseerd op nadere afspraken met de ontwikkelaar. Deze aspecten dienen in dit kader buiten beschouwing te blijven.

Ad 2.

Tussen de ontwikkelaar en de eigenaren van de betreffende recreatiewoningen zijn hierover afspraken gemaakt (zie hiervoor ook onder: Algemeen). Binnen de bestemming Water is aanleggelegenheid toegestaan; we willen de plantoelichting op dit punt alsnog verduidelijken waarom dit is gedaan. De gewenste aanpassing van de eigendomsakte is een zaak alleen tussen de ontwikkelaar en de eigenaren, waar de gemeente buiten staat.

Ad 3.

De nieuwe bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' gaat voor Camping Blaauw grotendeels de huidige bestemming 'Verblijfsrecreatieve doeleinden met de aanduiding Recreatieterrein I' vervangen van het bestemmingsplan Recreatieterreinen Langwarderdyk, waar recreatiewoningen en standplaatsen in algemene zin zijn toegestaan. Hier doelt Tabel 1 op bladzijde 8 van de plantoelichting op.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan is binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' het aantal chalets en / of stacaravans en kampeermiddelen begrensd en staat in de betreffende regels dat twee groepsaccommodaties, met overkappingen, mogen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 300 resp. 600 m².

Uit nader overleg met de ontwikkelaar is vast komen te staan dat de groepsaccommodaties komen te vervallen; in plaats hiervan wil men twee recreatiewoningen bouwen met een maximale oppervlakte van 100 m² per stuk op de aangegeven plek (op de plek van de houten chalets). We zullen dit in woord en beeld in het bestemmingsplan aanpassen.

Ad. 4

Bedoeld worden 20 extra eenheden bij afwijkmogelijkheid in de bestemming 'Recreatie-Recreatiewoningen 4' (artikel 11.5 Afwijken van de gebruiksregels). Dit betreft de mogelijkheid om binnen de footprint van 100 m² de recreatiewoning op te delen in twee eenheden. Er is dus geen sprake van een toename in vierkante meters of een verdichting in ruimtelijke zin.

Inmiddels heeft de ontwikkelaar te kennen gegeven dat deze splitsingsmogelijkheid niet meer aan de orde is. Artikel 11.5, Afwijken van de gebruiksregels, kan in verband hiermee komen te vervallen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Ad 5.

De wenselijkheid van het verbeteren en verbreden van de Houtvaart langs de Houtvaartweg door de ontwikkelaar wordt onderschreven. In de anterieure overeenkomst zijn hier afspraken over gemaakt. In onze reactie op zienswijze nr. 1 onder Ad .3 komt dit punt ter sprake, waarbij het voorstel is om in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen om dit uit te voeren uiterlijk binnen twee jaren nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Daarnaast wordt verwezen.

Voor de bedoelde recreatieve haven nabij de Blaauwpleats is op 17 november 2014 omgevingsvergunning verleend. De vergunning is onherroepelijk.

Samenvattend wordt voorgesteld om de zienswijze deels niet en deels wel over te nemen . Het gaat dan om de volgende punten:

- *het aanvullen van de plantoelichting wat betreft de mogelijkheid van het creëren van een ligplaats met open vaarwater voor de eigenaren van de Langwarderdyk 16-34 t/m 16-63;*
- *het vervallen van de 2 groepsaccommodaties binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie, in plaats daarvan wordt ruimte geboden voor de bouw van twee recreatiewoningen van 100 m² per stuk op de aan te duiden plek (op de plek van de houten chalets) en dit in woord en beeld in het bestemmingsplan aan te passen;*
- *het schrappen van artikel 11.5 waar het gaat om de splitsingsmogelijkheid voor maximaal 20 recreatiewoningen;*
- *het in de regels opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het verbeteren van de Houtvaart zoals bedoeld in de anterieure overeenkomst.*

Appellant 3, Houthoff Buruma, namens de Vereniging van Eigenaren Landgoed Eysinga State II.

Samenvatting zienswijze:

1. Bestaande situatie.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet, naast de in het plan beschreven uitbreidingen, in diverse andere uitbreidingen en uitbreidingsmogelijkheden die in de toelichting ten onrechte niet worden onderkend. In de bestemming Recreatiewoningen 1 zijn niet acht, maar twaalf extra verblijfseenheden toegestaan. Het aantal verblijfseenheden op de gronden met de bestemming Verblijfsrecreatie neemt toe met in totaal 165. Op grond van de bestemming Recreatie-Recreatiewoningen 4 is een extra uitbreiding van 20 eenheden toegestaan. Het woon- en leefklimaat van de huidige bewoners en gebruikers komt hiermee onaanvaardbaar onder druk te staan. De VVE ligt dit, alsook haar andere bezwaren, puntsgewijs verder toe.

2. Procedureel.

De VVE is door de initiatiefnemers en de gemeente ten onrechte nauwelijks betrokken bij het proces van overleg en besluitvorming rond het plan terwijl het plan een grote impact heeft. Dit is te meer bezwaarlijk omdat de indruk is gewekt dat het plan mede een initiatief is van de andere eigenaren van Eysinga-State en het programma is gewijzigd ten opzichte van de Structuurvisie naar aanleiding van overleg met de eigenaren van de bestaande recreatiewoningen en omwonenden. Dit is onjuist.

3.1 Materieel / aantallen verblijfseenheden.

De effecten van het ontwerpbestemmingsplan zijn niet volledig in kaart gebracht en beoordeeld:

- "Recreatiewoningen I":

Volgens het huidige bestemmingsplan mag het aantal recreatiewoningen bij Expatria en Eysinga-State I niet meer bedragen dan 73. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze woningen bestemd als 'Recreatiewoningen 1' en mag het aantal recreatiewoningen maximaal 85 bedragen. Dit is een toename van twaalf recreatiewoningen. Het ontwerpplan gaat uit van een uitbreiding van acht recreatiewoningen, waardoor vier extra woningen niet in de beoordeling zijn meegenomen.

- "Verblijfsrecreatie":

Volgens het huidige bestemmingsplan zijn de gronden rondom de Blaauwpleats bestemd als Verblijfsrecreatieve doeleinden met de aanduiding Recreatieterrein I. Hier mag het aantal recreatiewoningen niet meer dan 38 bedragen en het aantal stacaravans niet meer dan 27. In totaal zijn hier slechts 65 verblijfseenheden toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn op deze gronden met de bestemming 'Verblijfsrecreatie' maximaal 230 verblijfseenheden toegestaan (150 chalets en 80 kampeerplaatsen), derhalve een toename van 165 eenheden, derhalve een verdriedubbeling.

3.2 Ontwikkelingen c.q. uitbreidingen

In de Toelichting wordt ten onrechte geen aandacht besteed aan de ontwikkelingen c.q. uitbreidingen op bedoelde gronden, laat staan dat de gevolgen daarvan zijn onderzocht:

- De aanleg van de jachthaven is ten onrechte niet beoordeeld als nieuwe ontwikkeling. Volgens het nog geldende bestemmingsplan is hier geen haven toegestaan en niet is gebleken dat er een omgevingsvergunning verleend is die dit gebruik toestaat.
- Voor de bestemming Recreatie-Recreatiewoningen 4 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om 20 extra recreatiewoningen-/eenheden te realiseren, waarmee het totaal uitkomt op 70 eenheden.
- De Toelichting vermeldt dat ter plaatse van de bestemming Horeca een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het wijzigen van de bestemming in maatschappelijke doeleinden, woningen en/of zorgwoningen in de bestaande woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet opgenomen in de planregels.
- De maximale oppervlakte van de nieuwe vakantiewoningen is groter dan die van de bestaande woningen. In de omgevingsbeoordeling is dit niet meegenomen.
- In de Toelichting wordt niet ingegaan op eventuele cumulatieve effecten vanwege ontwikkelingen die gelijktijdig elders met deze uitbreiding plaatsvinden.
- De ontwikkeling waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet, gaat uit van een onjuist aantal; geen 199 maar 388 eenheden. De uitbreiding van het aantal recreatiewoningen is in strijd met artikel 5.1.1. van de Provinciale Verordening en er is ten onrechte geen provinciale ontheffing aangevraagd / verkregen.
- Er zouden in totaal 53 nieuwe recreatiewoningen moeten worden verhuurd (75% van 72); er worden slechts 44 nieuwe recreatiewoningen verhuurd. Het moet volgens de Provinciale Verordening gaan om 75% van de nieuwe recreatiewoningen bestemd voor verhuur en niet om bestaande woningen. Er zijn negen woningen te weinig voor de verhuur. Daar komt bij dat geen rekening is gehouden met het juiste aantal verblijfseenheden; dat zijn er 251 in plaats van 72.
- De aanleg van de jachthaven is in strijd met artikel 5.3.1. Provinciale Verordening, omdat de gemeente niet is aangewezen als recreatiekern. Er had een ontheffing moeten worden aangevraagd voor de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen en de aanleg van de jachthaven naast de Blaauwpleats.

3.3. Waterverkeer.

Onevenredige toename.

-De conclusie in de Toelichting dat het aantal vaarbewegingen niet onevenredig toeneemt, is onvoldoende onderbouwd en berekend. Daarnaast is geen rekening gehouden met de vaarbewegingen als gevolg van de 36 nieuwe ligplaatsen in de nieuwe haven bij de Blaauwpleats en is niet duidelijk of rekening is gehouden met de aanlegplaatsen bij de nieuwe chalets ten zuidwesten van het VvE terrein.

De toename van de vaarbewegingen zorgt voor een onveilige situatie omdat de Houtvaart slecht bevaarbaar is en ook smal en ondiep. Daarbij had onderzoek moeten worden gedaan naar alternatieve ontsluitingen voor het vaarverkeer waarbij o.m. ook de belangen van eigenaren en gebruikers van de vaarroute naar de Scharsterrijn hadden moeten worden betrokken. Het is niet duidelijk hoe de twee maatregelen: een groot oppervlaktewater aan de noordzijde van het plangebied en de verbetering van de Houtvaart als vaarverbinding, in het bestemmingsplan worden geborgd.

In de Toelichting wordt de eigendomssituatie van de Houtvaart miskend omdat niet de hele Houtvaart eigendom is van het Wetterskip maar deels ook van de VvE. De VvE gaat er vanuit dat de Houtvaart ten zuiden en westen van haar percelen niet ten behoeve van de nieuwe recreatie-eenheden zal worden gebruikt.

3.4 Effecten wegverkeer

De effecten van de toename van het wegverkeer zijn niet onderzocht. In de toelichting wordt een getal van 350 extra verkeersbewegingen genoemd, maar dit is niet onderbouwd. Verder is ten onrechte geen rekening gehouden met het juiste aantal verblijfseenheden (251 in plaats van 72).

De effecten van de toename van de verkeersbewegingen (overlast, veiligheid) zijn ook niet onderzocht, mede in combinatie met de ontsluiting.

De externe en interne ontsluitingssituatie is onaanvaardbaar. De ontsluitingssituatie wijzigt niet en het verkeer blijft aangewezen op de Langwarderdyk en de Houtvaartweg. Voor beide wegen geldt dat de verkeersdruk bij de bestaande ontsluiting al leidt tot onveilige situaties voor voetgangers, fietsers en andere (recreatieve) weggebruikers. Deze verkeerssituatie is recent verslechterd door de bouw van een woonwijk in Langweer en het verzorgingstehuis aan de oostzijde van Langweer. Hier komen de extra verkeersbewegingen bij als gevolg van de uitbreiding van het recreatiepark.

De keuze voor de aansluiting van de noordelijke uitbreiding door een as achter de Blaauwpleats te maken, is niet onderbouwd en tevens onwenselijk vanwege spelende kinderen. Dit leidt tot een onaanvaardbare verstoring van de omliggende terreinen en tot een verkeersonveilige situatie. Alternatieven zijn niet onderzocht.

Voor de ontsluiting van de twaalf vakantiewoningen aan de zuidkant is het onderzoek naar de verschillende varianten niet toegevoegd. Of de voorgenomen maatregelen het gewenste effect zullen hebben, is niet aangetoond. Er is geen voorwaardelijke verplichting voor de voorgenomen maatregelen opgenomen met daaraan gekoppeld een termijn. Een wandelpad rondom de recreatiewoningen zou zich moeten beperken tot de twaalf nieuwe recreatiewoningen.

De effecten van de uitbreidingen op de parkeergelegenheden zijn niet onderzocht. Enkel de bestaande recreatiewoningen beschikken over een eigen parkeerplaats, alle overige gebruikers moeten gebruik maken van slechts 40 openbare parkeerplaatsen. Daarnaast zullen de recreanten van de 36 ligplaatsen bij de haven gebruik maken van de parkeerlocatie. Voldoende parkeergelegenheid is niet geborgd in het plan.

3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing en wordt geschonden. De regionale vraag is niet onderzocht en met onderliggende documentatie niet nader onderbouwd. Het is aannemelijk dat deze regionale vraag niet bestaat, in de regio en op het park staan steeds recreatiewoningen in de verkoop. De verhuuropbrengsten op het recreatiepark nemen al jaren af. Niet onderbouwd is dat binnen bestaand bebouwd gebied geen mogelijkheden zijn om een recreatiecomplex met dergelijke omvang en kwaliteiten te realiseren. Verder ontbreekt hier een onderbouwing voor de goede ontsluiting.

3.6 Natuur en ecologie

Ten aanzien van ecologie en natuur zijn de noodzakelijke maatregelen niet of onvoldoende opgenomen in het plan. Voor de broedvogels is in de regels niet gegarandeerd dat alleen buiten het broedseizoen mag worden gewerkt. Verder is nader vleermuisonderzoek nodig voor zover de noordzijde van het plangebied wordt verlicht. De algemene gebruiksregel is onvoldoende om te garanderen dat vleermuizen het plangebied niet meer zullen aandoen. Dit behoeft nader onderzoek.

Ervan uitgaande dat werkzaamheden aan de watergangen zijn voorzien, moet in de periode april tot oktober nader onderzoek worden verricht. Daarvan zal in ieder geval sprake zijn bij de verplichte verbetering van de Houtvaart. Niet is gebleken dat dit onderzoek is verricht. Ten aanzien van (overige) licht beschermde en niet beschermde soorten moet de zorgplicht worden nageleefd. Ook dit moet in de planregels worden verdisconteerd.

Op grond van de Provinciale Verordening moet ook in gebieden die grenzen aan weidevogelgebieden rekening worden gehouden met ontwikkelingen die verstoring werken. De uitbreiding van het recreatiepark zal het effect op het aangrenzende weidevogelgebied versterken.

De uitbreiding heeft een significant negatief effect op de EHS omdat door het ruimtebeslag een deel van de EHS niet meer als zodanig kan worden gebruikt. Er is strijd met de EHS spelregels.

3.7 Economische uitvoerbaarheid / nut en noodzaak

Het is onduidelijk op basis van welke gegevens en aannames de financiële haalbaarheidsanalyse is uitgevoerd. Niet toegelicht is welke marktpartijen de kosten zullen dragen en is er geen onderbouwing of de diverse marktpartijen over voldoende financiële middelen beschikken. Het plan is economisch niet uitvoerbaar. Het document "Bijdrage aan het toeristisch recreatieve aanbod" is gebaseerd op zeer gedateerd onderzoek en bevat onjuistheden. Er is geen (externe) behoefte aan extra recreatiewoningen die worden bestemd voor verhuur. Landal Greenparks heeft zich teruggetrokken uit het project, destijds een belangrijke partner. Verder staan er gemiddeld 10 woningen op het VvE terrein te koop en heeft de regio te maken met leegstand van recreatiewoningen. Nut en noodzaak van de ontwikkeling is onvoldoende aangetoond.

3.8 Waardedaling en planschade

Een waardedaling van alle bestaande recreatiewoningen als gevolg van de uitbreiding is onvermijdelijk. De financiële gevolgen voor de huidige eigenaren zijn bij het ontwerpbestemmingsplan niet betrokken. Het is niet duidelijk of en op welke wijze is verzekerd dat de huidige eigenaren de schade kunnen verhalen.

3.9 Varia

Tenslotte is de toelichting op de volgende punten onvoldoende onderbouwd:

- er is geen onderzoek gedaan naar effecten van uitbreiding van de uitbreiding van de horecavoorzieningen van de Blaauwpleats;
- er is geen onderzoek gedaan naar de hinder die wordt ondervonden door de vakantiewoningen op het park;
- ten aanzien van geluid is geen inzicht gegeven in de conclusie dat de toenemende verkeersbewegingen geen problemen zullen geven;
- geen aandacht is besteed aan de effecten van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden voor het verblijfsklimaat.

De VvE verzoekt de raad om af te zien van de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan. Bij de zienswijze zijn ter informatie twee bijlagen gevoegd: 1. uittreksel Kamer van Koophandel en 2. zienswijze van 10 januari 2010 van de VvE Landgoed Eysinga State II tegen ontwerp-Structuurvisie Landgoed Eysinga – State uit 2009.

Standpunt gemeente:

Ad 1.

Volledigheidshalve willen wij eerst ingaan op de bestaande en nieuwe (planologische) situatie.

De bestaande situatie is (planologisch) gebaseerd op het volgende:

- Het bestemmingsplan Recreatieterreinen Langwarderdyk, vastgesteld op 30 januari 2002;
- Het bestemmingsplan Imasate, vastgesteld op 19 september 2001;
- De Beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied, vastgesteld op 26 juni 2013, in relatie met het bestemmingsplan Buitengebied Skarsterlân, vastgesteld op 28 februari 2001.

Het nieuwe bestemmingsplan is deels actualiserend en deels ontwikkelingsgericht.

Bestemmingsplan Recreatieterreinen Langwarderdyk:

Op basis van het huidige bestemmingsplan Recreatieterreinen Langwarderdyk is de bestemming Verblifsrecreatieve doeleinden van toepassing op de terreinen van recreatiebedrijf Blaauw (met aanduiding: 'recreatieterrein I') Landgoed Eysinga-State (met aanduiding: 'recreatieterrein II') en Expatria (met aanduiding: recreatieterrein III'). Dit bestemmingsplan treft u bij de ter inzage liggende stukken aan.

Binnen deze bestemming zijn toegestaan: verblijfsrecreatieve voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen en centrale voorzieningen (waaronder detailhandel in de vorm van een kampwinkel en horeca) met hieraan ten dienste: bos, water, groenvoorzieningen, wegen en paden en nutsvoorzieningen.

Onder verblijfsrecreatieve voorzieningen worden tenten, stacaravans, toercaravans, campers, vouwwagens en recreatiewoningen verstaan. Voor alle terreinen geldt dat op de niet bebouwde kavels grond recreatiewoningen gebouwd mogen worden.

Voor het aantal recreatiewoningen voor chaletterrein Blauw (kamperen en bungalows) is in het huidige bestemmingsplan een maximum opgenomen, namelijk 38. Verder zijn hier in algemene zin, zonder maximum, standplaatsen voor stacaravans, tenten e.d. toegestaan, met dien verstande dat het aantal stacaravans op de als recreatieterreinen I aangeduide gronden en voor zover begrensd als 'recreatiewoningen niet toegestaan' niet meer dan 27 mag bedragen. Het betreft hier een strook ten zuidoosten van de Blauwpleats .

Voor Landgoed Eysinga-State is het maximaal aantal recreatiewoningen in het huidige bestemmingsplan vastgesteld op het aantal van 52. Stacaravans zijn hier niet toegestaan.

Het maximaal aantal recreatiewoningen op Expatria is in het huidige bestemmingsplan vastgesteld op 21. Op Expatria zijn stacaravans eveneens niet toegestaan.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan zijn op dezelfde gronden de volgende nieuwe bestemmingen van toepassing:

- Recreatie -Recreatiewoningen 1 (maximaal 85 recreatiewoningen toegestaan);
- Recreatie – Verblijfsrecreatie (het aantal chalets en / of stacaravans zal hier ten hoogste 150 bedragen, het aantal kampeermiddelen mag niet meer dan 80 zijn);
- Recreatie – Kampeerterrein (hier zijn maximaal 50 kampeermiddelen toegestaan).

De indelingen van de verschillende recreatieve bestemmingen volgens het oude en het nieuwe bestemmingsplan komen niet volledig met elkaar overeen; mogelijk dat hierdoor het verschil van opvatting met de indiener van de zienswijze kan worden verklaard.

In de bestaande situatie is sprake van 77 recreatiewoningen; binnen de ontwerpbestemming Recreatie – Recreatiewoningen 1 laat het nieuwe bestemmingsplan derhalve nog ruimte voor acht recreatiewoningen.

Het aantal standplaatsen voor chalets, stacaravans en andere kampeermiddelen is gerelateerd aan de bestaande situatie die voldoet aan het huidige bestemmingsplan. De opvolgende bestemmingen zijn vergelijkbaar en een mogelijke herschikking doet daar niet aan af. Het voorliggende bestemmingsplan is deels – voor de bestaande recreatieterreinen en het bosgebied - een actualisatie van de verouderde bestemmingsplannen waarbij met de bestaande mogelijkheden en rechten rekening is gehouden. Een uitzondering hierop vormen de twee groepsaccommodaties volgens het ontwerpplan; bedoelde groepsaccommodaties worden zoals verwoord in de beantwoording van zienswijze 2 geschrapt en vervangen door de mogelijkheid om twee recreatiewoningen te bouwen op de plek van de chalets.

Van een uitbreiding van het bestaande kampeerterrein is geen sprake; er is hoogstens sprake van een herinrichting.

Bestemmingsplan Imasate:

Op basis van dit bestemmingsplan zijn 50 maximaal recreatiewoningen toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is aan deze locatie de bestemming Recreatie – Recreatiewoningen 2 toegekend, op grond waarvan de bestaande 50 recreatiewoningen als zodanig zijn bestemd.

Beheersverordening / buitengebied , grondgebied voormalige gemeente Skarsterlân:

De gronden aan de noord- en zuidzijde waar de uitbreiding van de recreatiewoningen is gepland, heeft volgens de beheersverordening de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde; de aansluitende bospercelen hebben de bestemming Natuurgebied, Bos.

Verordening Romte 2014

Verder dient bij de beoordeling rekening te worden gehouden met de Provinciale Verordening Romte, zoals deze per 1 augustus 2014 in werking is getreden. In deze verordening zijn regels voor onder andere recreatiewoningen opgenomen, die maken dat zonder ontheffing van een ontwikkeling voor recreatiewoningen mogelijk is binnen de navolgende randvoorwaarden / bepalingen:

1. Artikel 5.1.1, eerste lid bepaalt dat een bestaand complex van recreatiewoningen mag uitbreiden tot 50, dan wel met 50% van het bestaande aantal woningen, tot een maximum van 75. Dat is in dit geval niet genoeg;
2. Artikel 5.1.1, tweede lid staat toe, in afwijking van het eerste lid, dat een complex van recreatiewoningen tot een maximaal aantal van 200 mag uitbreiden, onder voorwaarden waaronder artikel 5.1.1, tweede lid onder a, dat van het meerdere aantal woningen ten opzichte van het eerste lid, 75% in een bedrijfsmatige exploitatie moet plaatsvinden;
3. Artikel 5.1.3 staat vervanging toe van standplaatsen door recreatiewoningen.

Blijft de uitbreiding met recreatiewoningen binnen het aantal van 200 ?

Het ontwerpbestemmingsplan bevat in totaal maximaal 199 recreatiewoningen, waarvan 135 bestaand (Recreatiewoningen 1 = 85 en Recreatiewoningen 2 = 50) en 64 nieuw (Recreatiewoningen 4 = 50; Recreatiewoningen 3 = 12 en Recreatie – verblijfsrecreatie/ groepsaccommodaties = 2).

Van de nieuwe woningen in de bestemming Recreatiewoningen 1 gaat het (in het middendeel van het plangebied) om 8 woningen als invulling van (lege) standplaatsen. De 2 groepsaccommodaties, binnen de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie, zijn ter vervanging / invulling op de plek van de houten chalets. De 2 groepsaccommodaties worden 'omgeruild' voor 2 recreatiewoningen. Samen 10 woningen derhalve.

Hierbij is er rekening mee gehouden dat de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 11.5 voor het splitsen van een recreatiewoning in twee eenheden voor maximaal 20 eenheden vervalt (zie hiervoor ook de reactie op zienswijze 2 onder punt 4).

Omdat het aantal van 200 recreatiewoningen niet wordt overschreden, is een ontheffing van de Verordening Romte niet nodig.

Het Streekplan Fryslân laat hier een beperkte , aansluitende en afrondende recreatieve ontwikkeling toe. Dit in samenhang met natuurontwikkeling in en bij de Vegilinsbossen en landschappelijke inpassing.

Strijd met het Streekplan is niet aan de orde.

Zijn er voldoende woningen in bedrijfsmatige exploitatie?

Er worden in totaal 72 recreatiewoningen (50+12+8+2) toegevoegd aan de bestaande 127 recreatiewoningen.

De nieuwe recreatiewoningen moeten voldoen aan het % van 75% bedrijfsmatig , oftewel 54 recreatiewoningen.

Artikel 10 en 11 van de ontwerpplanregels schrijven 60% bedrijfsmatig voor: 60% van 12 + 50 = afgerond 37. Oftewel: het bestemmingsplan voldoet nog niet aan dit criterium en zal op dit punt – door genoemd percentage te verhogen naar 75 en te verwerken in de betreffende

recreatiebestemmingen waar sprake is van nieuwe recreatiewoningen - gewijzigd vastgesteld moeten worden om op dit punt te voldoen aan de Verordening Romte. De ontwikkelaar heeft te kennen gegeven hiermee akkoord te gaan.

Procedureel.

De opmerking dat er geen aandacht is geweest voor de positie en de belangen van de Vereniging van eigenaren andere eigenaren, kan niet worden onderschreven. Over het voorontwerpbestemmingsplan is een overleg- en inspraakprocedure gevolgd waarbij omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden geïnformeerd zijn en informatie kon worden verkregen over de ontwikkelingsmogelijkheden van het plan en daarop schriftelijk of mondeling konden reageren.

De ingekomen inspraakreacties zijn waar mogelijk verwerkt in het plan. Verwezen wordt naar Hoofdstuk 7 van het plan. Zo is er b.v. nader overleg geweest over de uitbreiding aan de zuidoostkant waarbij het aantal geplande recreatiewoningen tot tevredenheid van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren is teruggebracht van 17 naar 12 en zijn de aan te leggen waterpartijen in overleg met hun vastgesteld. Naar verluidt hebben de initiatiefnemers het bestuur geregeld op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

In onze reactie op zienswijze 1 onder 2 hebben we reeds verwoord dat het voorliggende bestemmingsplan alleen een initiatief is van Entergraven BV, de heer Jhr. T.A.J van Eysinga en Wâld en Wetterwille BV en niet van de vereniging van eigenaren of de individuele eigenaren op de recreatieparken.

Ad 3.1 en 3.2 Materieel.

Ten aanzien van de aantallen recreatiewoningen, chalets, stacaravans en andere kampeermiddelen in de bestaande en nieuwe situatie volgens het voorliggende bestemmingsplan, verwijzen wij kortheidshalve naar hetgeen wij hiervoor hebben verwoord. Artikel 5.2.1. Van de Verordening Romte gaat over de uitbreiding van een bestaand kampeerterrein. Daar is hier geen sprake van. Er is hoogstens sprake van een herinrichting; het plan voldoet op dit punt aan de Verordening.

Dat laatste geldt ook voor de aangelegde, kleinschalige recreatieve haven waarvoor in 2014 een inmiddels onherroepelijk omgevingsvergunning is verleend; in onze reactie op zienswijze 2, zijn wij hier op ingegaan.

De in de bestemming Recreatie – Recreatiewoningen 4 opgenomen afwijkingsmogelijkheid om 20 extra recreatiewoningen te realiseren, komt te vervallen, zie hiervoor ook onze reactie op zienswijze 2 en hetgeen wij hier voor hebben aangegeven over de aantallen recreatiewoningen en kampeermiddelen.

Op dit punt dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

In de plantoelichting is (op blz. 38) nog sprake van een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Horeca – ten behoeve van het perceel van De Oorsprong - te wijzigen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, woningen en / of zorgwoningen in de bestaande bebouwing. Naar aanleiding van de overleg- en inspraakprocedure (zie Hoofdstuk 7.2) is de wijzigingsbevoegdheid in de planregels geschrapt; de tekst in de plantoelichting is abusievelijk blijven staan en deze tekst in de plantoelichting dient alsnog te worden geschrapt.

De bebouwing ten behoeve van de Blaauwpleats zelf valt binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie en heeft op de verbeelding een bouwvlak met de aanduiding 'horeca'. Een wijzigingsbevoegdheid voor De Blaauwpleats is niet aan de orde. Het bouwvlak voor De Blaauwpleats brengen we terug tot de bestaande bebouwingssituatie.

Door de indiener van de zienswijze is niet aannemelijk gemaakt dat onvoldoende oog is voor de effecten van de te hanteren oppervlakte van de nieuwe recreatiewoningen, die groter is dan die van de bestaande recreatiewoningen.

Datzelfde geldt voor de in de zienswijze genoemde eventuele cumulatieve effecten vanwege ontwikkelingen elders die gelijktijdig met de uitbreiding zouden kunnen plaatsvinden.

Ad 3.3 Waterverkeer

Ten aanzien van het onderdeel waterverkeer verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1 , onder Ad 3. De toename van de recreatiewoningen heeft een relatief beperkt effect op de Houtvaart die op zich voldoende capaciteit heeft om de vaarbewegingen als gevolg van het plan te verwerken.

De Houtvaart is in 2014 op particulier initiatief over de hele lengte uitgediept. Aan het verbeteren en verbreden van de Houtvaart langs de Houtvaartweg door de ontwikkelaar (NB de Houtvaart is daar over het algemeen breed en diep genoeg , namelijk 8 resp. 1 meter) wordt in de overeenkomst en het op dit punt aan te passen bestemmingsplan met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ter zake, voldoende aandacht geschonken. Het gedeelte van de Houtvaart vanaf de camping tot aan de Houtvaartweg wordt hierbij betrokken.

Er is geen noodzaak aannemelijk gemaakt voor onderzoek naar alternatieve ontsluitingen voor het waterverkeer.

In de anterieure overeenkomst is aangegeven dat de Houtvaart eigendom is van het Wetterskip Fryslân. Voor zover bij de aangekondigde verbetering van de Houtvaart gronden van derden betrokken raken, zal door initiatiefnemers daar op zorgvuldige wijze en alleen na goed overleg met betrokkenen mee moeten worden omgegaan . Het is aan de ontwikkelaar om hier het voortouw te nemen en dit af te stemmen met alle belanghebbenden.

Ad 3.4 Wegverkeer

Ten aanzien van het verkeer en parkeren verwijzen wij naar onze eerdere reacties; de toevoeging van de recreatiewoningen heeft niet of nauwelijks een effect op de verkeersdrukte op de Langwarderdyk en Houtvaartweg, die elk voldoende capaciteit hebben om de verkeersbewegingen van het plan te verwerken.

Een tweede uitrit op de Houtvaartweg doet daar niet aan af.

De interne verkeerssituatie op de eigen terreinen naar de recreatiewoningen en kampeermiddelen levert naar onze mening geen verkeersonveilige situaties op; de private partijen hebben hier zelf een verantwoordelijkheid .

Het parkeren bij de recreatiewoningen dient op eigen terrein te geschieden; dit wordt in de planregels alsnog verduidelijkt.

Ten aanzien van de ontsluiting van de zuidelijke uitbreiding willen we in de planregels van de bestemming Bos door middel van een gebruiksbepaling vastleggen dat hier een half verharding wordt toegepast en dat deze route fysiek gescheiden wordt van het wandelpad.

Ad 3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de plantoelichting wordt ingegaan op de toepasselijkheid van de Ladder duurzame verstedelijking, waarbij aangegeven wordt dat het twijfelachtig is of de ladder moet worden toegepast voor recreatieve voorzieningen omdat dit geen stedelijke functie is in de traditionele zin zoals ook omschreven in de Verordening Romte. Recreatieve functies vallen niet onder de omschrijving van stedelijke functies. Met inachtneming daarvan merken we aanvullend nog het volgende op.

Toetsing.

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?
 De Fryske Marren ligt b.v. in de woonregio Súdwest (gemeenten Súdwest-Fryslân en Heerenveen). Er zijn geen vergelijkbare plannen in de regio Súdwest en Heerenveen – Joure. Gelet op het waterrijke recreatieve woonmilieu concurreert de locatie niet met de bestaande locaties in de gemeente en de regio. Wij hebben van Entergraven BV een brief van Toeristisch Recreatief Beheer BV (TRB) d.d. 7 september 2015 ontvangen waarin een nadere onderbouwing is gegeven voor de ontwikkeling op Eysinga - State en waarin wordt ingegaan op:
 - de verblijfsrecreatiemarkt in perspectief van een groeiende vraag;
 - het feit dat in de structuurvisie van de Provincie Fryslân gesteld wordt dat toerisme en recreatie van provinciaal belang zijn en;
 - het programma Hospitality 2018.
 Bedoelde brief (met uitzondering van de bijlage) voegen we toe als bijlage aan het bestemmingsplan waarnaar voor nadere informatie wordt verwezen. De bijlage bevat bedrijfsgevoelige informatie (winstmarges e.d.) ; deze is vertrouwelijk. Het bijzondere recreatieve woonmilieu zullen we nader in het bestemmingsplan omschrijven. Vanuit het overleg en de gevolgde procedure over het ontwerpbestemmingsplan hebben we van provincie en andere gemeenten geen reacties of zienswijzen ontvangen op het plan.
2. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?
 Recreatiewoningen zijn in de Verordening Romte niet meegenomen in het Bestaand Stedelijk Gebied. Het Streekplan / de Verordening Romte merken Sint Nicolaasga niet aan als recreatiekern. Het streekplan laat evenwel een beperkte, aansluitende en afrondende ontwikkeling toe, in samenhang met natuurontwikkeling in en bij de Vegilinsbossen en landschappelijke inpassing. Er zijn afspraken gemaakt over die natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing, alsmede over de verhuurformule. Deze plek geeft specifiek invulling aan een extensief recreatief woonmilieu met open vaarwater. Binnen het bestaand stedelijk gebied is hiervoor geen soortgelijke ruimte. Er is gekozen voor een uitbreiding ter afronding van een bestaand recreatief complex, waarbij nieuwe landschappelijke en natuurfuncties aan het gebied worden toegevoegd.
3. Is de locatie passend multimodaal ontsloten?
 De locatie is passend ontsloten. De locatie is goed ontsloten via de Langwarderdyk en de Houtvaartweg. Door toevoeging van een nieuwe ontsluitingsroute op de Houtvaartweg wordt verkeershinder van de nieuwe recreatiewoningen zoveel mogelijk voorkomen en de verkeersveiligheid gewaarborgd.

De conclusie is dat de ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad 3.6 Natuur en ecologie

Ten aanzien van ecologie en natuur merken wij op dat in de plantoelichting en in de toegevoegde onderzoeken daar uitgebreid op wordt ingegaan. De werkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd, anders is ecologische begeleiding bij de werkzaamheden noodzakelijk. Initiatiefnemers zijn verplicht om zich hieraan te houden. Dat geldt ook voor de algemene zorgplicht voor licht en niet beschermde soorten. Het opnemen van een bepaling in de planregels dat alleen buiten het broedseizoen mag worden gewerkt en de zorgplicht, is niet nodig. Een dergelijke regeling hoort niet thuis in een bestemmingsplan; de Flora- en Fauna wet geldt immers rechtstreeks, dus los van het bestemmingsplan.

Uitgangspunt van het plan is dat zo weinig mogelijk verlichting wordt gebruikt. Wat betreft vleermuizen en verlichting is in artikel 20, onder 2, een bepaling opgenomen met betrekking tot lichthinder. Er mag geen (nieuwe) verstorende verlichting worden geplaatst, maar alleen vleermuisvriendelijke verlichting (batlampen) waarvoor vleermuizen niet gevoelig zijn.

Hiermee wordt - naast de inpassingsmaatregelen- tegemoet gekomen aan de aanbeveling uit het ecologisch onderzoek van Faunax vanwege potentiële vliegroutes van de vleermuis. Er worden geen bomen gekapt of opstallen gesloopt. Daarmee bestaat er geen mogelijkheid dat er vaste rust-of verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan.

Over het visonderzoek wordt opgemerkt dat er in het plangebied geen sloten worden gedempt en dat de habitat niet verloren gaat. In het kader van de zorgplicht worden de werkzaamheden op een visvriendelijke manier uitgevoerd. Hierbij worden eerst de nieuwe waterpartijen gegraven en deze worden verbonden met de bestaande watergangen. Deze aanpak beperkt de effecten ten aanzien van vissen in de huidige watergangen.

Er is nader visonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de werkzaamheden geen conflict veroorzaken met de Flora- en Faunawet ten aanzien van vissen. Het nader visonderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In de Plantoelichting wordt op blz. 23 en 24 ingegaan op het leefgebied voor de weidevogels. Met de provincie is dit afgestemd waarbij gesteld is dat een wezenlijke aantasting van potentieel geschikt weidevogelleefgebied hier niet aan de orde is, omdat de meeste gronden al ingericht en bestemd zijn als bos en natuur. De opmerking dat het leefgebied voor de weidevogels potentieel wordt aangetast, is daarom niet steekhoudend. Werkzaamheden worden bovendien buiten de broedperiode tussen 1 maart en half juli uitgevoerd om te voorkomen dat verstoring van broedende vogels en hun nesten optreedt.

Het bosperceel in het zuiden van het plangebied maakt deel uit van de Ecologische hoofdstructuur. Het bosperceel kent al een sterk recreatief medegebruik en voor de beperkte verkeersbewegingen door het bos Eysinga State is een aparte ecologische beoordeling opgesteld (bijlage 3 van het bestemmingsplan). Het plan heeft geen negatieve effecten voor de natuurwaarden in het gebied. Er is sprake van ruim voldoende natuurcompensatie. Strijd met de EHS spelregels is hier niet aan de orde.

Ad 3.7 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid / nut en noodzaak zijn wij van mening dat dit voldoende is aangetoond. Er is door de ontwikkelaar (opnieuw) marktonderzoek gedaan en in alle redelijkheid kan niet worden ingezien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van tien jaar. Hiervoor is al verwezen naar de door de ontwikkelaar schriftelijk overgelegde nadere informatie van TRB d.d. 7 september 2015. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat er geen behoefte bestaat aan de te bouwen recreatiewoningen.

Er een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin de afspraken zijn vastgelegd. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief waarbij de ontwikkelaar heeft aangegeven een rendabele exploitatie te kunnen bewerkstelligen. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat de indiener van de zienswijze onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het plan niet economisch uitvoerbaar zou zijn.

Ad 3.8 Waardedaling en planschade

Ten aanzien van planschade en waardedaling merken wij het volgende op. Uit de anterieure overeenkomst volgt dat de ontwikkelaar het risico draagt voor planschade. Uit eerste onderzoek (concept-risicoanalyse) is gebleken dat geen grond voor de verwachting bestaat dat het plan vanwege eventueel te betalen tegemoetkomingen in planschade financieel niet uitvoerbaar is en dat de ontwikkelaar niet in staat zou zijn om zijn afspraken op dit punt na te komen.

Ad 3.9 Varia

Onder “Varia’ worden in de zienswijze nog enkele punten genoemd over effecten van uitbreiding van de horecavoorziening De Blaauwpleats, hinder die wordt ondervonden door de vakantiewoningen, verkeersbewegingen op het park en effecten van het bouwverkeer.

De Blaauwpleats krijgt in het bestemmingsplan de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie met de aanduiding ‘horeca’. Het gaat hier om een recreatieve, horeca functie waarbij een beperkte richtafstand ten opzichte van omliggende functies mag worden aangenomen. In het bestemmingsplan is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid aangegeven; er is volgens de initiatiefnemers van het plan echter geen sprake van een uitbreiding van de horecavoorziening. We beperken bebouwingssituatie van de Blaauwpleats in woord en beeld tot de bestaande situatie.

Hinder van recreatiewoningen en toenemende verkeersbewegingen achten we niet van dien aard dat daarom aan het plan niet kan worden meegewerkt, mede gezien de mogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan. Het verkeer van de nieuwe recreatiewoningen rijdt niet over de camping en bezorgt ook geen overlast aan andere recreanten. Er zijn in de bestaande situatie geen problemen bekend met het autoverkeer. Verwezen wordt ook naar onze reactie op dit punt zoals verwoord naar aanleiding van zienswijze 1.

Bouwwerkzaamheden hebben geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten horen in een bestemmingsplanprocedure niet thuis. De ontwikkelaar zal zich maximaal inspannen om bovenmatige hinder van bouwactiviteiten zoveel mogelijk te beperken.

Samenvattend is het voorstel om deze zienswijze deels niet en deels wel over te nemen. De hiermee verband houdende aanpassingen betreffen het volgende:

- *het schrappen van artikel 11.5 Afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming Recreatie – Recreatiewoningen 4 voor het splitsen van een recreatiewoning in twee recreatie eenheden;*
- *het in artikel 10. 3 , lid c en artikel 11.4, lid verhogen van het percentage bedrijfsmatige verhuur van 60 naar 75%; voor de 8 te bouwen recreatiewoningen in de bestemming Recreatie-Recreatie 1 en de 2 te bouwen recreatiewoningen in de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie eveneens de bedrijfsmatige verhuur van 75% van toepassing te verklaren;*
- *het schrappen in de Plantoelichting, H. 5 onder Horeca, van de passage over een wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming Horeca en het bouwvlak voor de Blaauwpleats binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie te beperken tot de bestaande gebouwen;*
- *het aanvullen c.q. vastleggen in de regels dat het parkeren bij de staanplaatsen en recreatiewoningen bij de recreatiebestemmingen op eigen terrein of staanplaats dient te geschieden;*
- *het in de bestemming Bos vastleggen dat vanwege de route van en naar de zuidelijke uitbreiding een half verharding wordt toegepast en dat de route fysiek wordt gescheiden van het wandelpad;*
- *het aan de Bijlagen van het bestemmingsplan toevoegen van de brief van Toeristisch Recreatief Beheer BV van 7 september 2015 (m.u.v. de vertrouwelijke bijlage) over de ontwikkeling van 64 recreatieve objecten op Landgoed Eysinga – State te Sint Nicolaasga en het in de plantoelichting beschrijven van het bijzondere recreatieve woonmilieu;*
- *het in de plantoelichting nader beschrijven van het bijzondere recreatieve woonmilieu;*
- *het als bijlage toevoegen van het nader uitgevoerde visonderzoek.*

Appellant 4.

Samenvatting zienswijze:

De indiener van de zienswijze verwijst voor de inhoud van zijn zienswijze naar de zienswijze van de Vereniging van Eigenaren Landgoed Eysinga-State II die als bijlage bij zijn brief is gevoegd. Verzocht wordt om de inhoud daarvan als herhaald en ingelast te beschouwen.

Standpunt gemeente:

Onder verwijzing naar onze reactie op zienswijze 3, stellen we voor om de zienswijze op dezelfde wijze deels niet en deels wel over te nemen.

Appellant 5.

Samenvatting zienswijze:

De indieners van de zienswijze verwijzen voor de inhoud van hun zienswijze ook naar de zienswijze van de Vereniging van Eigenaren Landgoed Eysinga-State II, die als herhaald en ingelast moet worden beschouwd, onder de mededeling dat hun separate zienswijze van 23 mei 2015 gehandhaafd blijft.

Standpunt gemeente:

Onder verwijzing naar onze reactie op zienswijze 3, stellen we voor om de zienswijze op dezelfde wijze deels niet en deels wel over te nemen.

Appellant 6.

Samenvatting zienswijze:

De indiener van de zienswijze verwijst voor de inhoud van zijn zienswijze ook naar de inhoud van de zienswijze van de Vereniging van Eigenaren Landgoed Eysinga-State II die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Standpunt gemeente:

Onder verwijzing naar onze reactie op zienswijze 3, stellen we voor om de zienswijze op dezelfde wijze deels niet en deels wel over te nemen.

Appellant 7.

Samenvatting zienswijze:

De indieners van de zienswijze verwijzen voor de inhoud van hun zienswijze ook naar de inhoud van de zienswijze van de Vereniging Landgoed Eysinga-State II die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Standpunt gemeente:

Onder verwijzing naar onze reactie op zienswijze 3, stellen we voor om de zienswijze op dezelfde wijze deels niet en deels wel over te nemen.

Appellant 8.

Samenvatting zienswijze:

De indieners van de zienswijze verwijzen voor de inhoud van hun zienswijze ook naar de inhoud van de zienswijze van de Vereniging Landgoed Eysinga-State II die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Standpunt gemeente:

Onder verwijzing naar onze reactie op zienswijze 3, stellen we voor om de zienswijze op dezelfde wijze deels niet en deels wel over te nemen.

Appellant 9.

Samenvatting zienswijze:

De indieners van de zienswijze verwijzen voor de inhoud van hun zienswijze ook naar de inhoud van de zienswijze van de Vereniging Landgoed Eysinga-State II die hier als herhaald en ingelast moet worden.

Standpunt gemeente:

Onder verwijzing naar onze reactie op zienswijze 3, stellen we voor om de zienswijze op dezelfde wijze deels niet en deels wel over te nemen.

Appellant 10.

Samenvatting zienswijze:

De indiener van de zienswijze verwijst in de eerste plaats naar de zienswijze van de Vereniging Landgoed Eysinga-State II die als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Aanvullend merkt hij het volgende op.

- 1 Er is in 2003 sprake geweest van misleiding van eigenaren van woningen door het aanbieden van recreatiewoningen aan het open water, terwijl de waterverbinding tussen het park en het open water bij Boornzwaag ontoereikend is vanwege breedte en diepgang.
- 2 Bij het huidige aantal boten is nu al sprake van overlast met verwijzing naar een brief van de heer Jhr. F. van Eysinga aan de eigenaren van Eysinga-State II.
- 3 Vanuit de gemeente geen voorziening is getroffen in de Houtvaart voor walbeschoeiing waardoor overmatige afslag plaats vindt.
- 4 Door deze afslag heeft de VVE van het park de Houtvaart al twee maal op eigen kosten moeten uitdiepen.
- 5 Mede door de recente uitbreiding van het aantal woningen in Langweer waaronder een speciale woonboerderij, is de verkeersdruk op de Langwarderyk sterk toegenomen.
- 6 Hij ondervindt schade door achteruitgang van de kwaliteit van de leefomgeving door toename van geluidshinder en drukte.

Standpunt gemeente:

Ten aanzien van de aanvullende punten merken we het volgende op.

1. Dat er in 2003 sprake zou zijn geweest van misleiding van eigenaren van woningen door het niet juist aanbieden van recreatiewoningen aan open water is een kwestie waar de gemeente geen bemoeienis mee heeft gehad en ook het bestemmingsplankader te buiten gaat. In deze zienswijze nota zijn we reeds ingegaan op de situatie met betrekking tot de Houtvaart die vorig jaar is uitgediept en over de afspraken die gemaakt zijn met betrekking tot het verbeteren van de Houtvaart. De Houtvaart is in 2014 over de gehele lengte uitgediept door de Vereniging van Eigenaren en de BV Wâld en Wetterwille. De Houtvaart is eigendom van het Wetterskip en het onderhoud is niet aan de gemeente.
2. Wij hebben kennisgenomen van de opmerking dat volgens de indiener van de zienswijze sprake is van overlast bij het huidige aantal boten. Gesteld wordt dat overlast niet zozeer is te relateren aan het aantal boten dat vaart, maar het vaargedrag dat sommige recreanten hebben. In dit kader zijn bijvoorbeeld ook borden geplaatst waarop de maximale vaarsnelheid van 5 km/u is aangegeven.
3. De Houtvaart is vorig jaar over de gehele lengte uitgediept door de Vereniging van Eigenaren en de BV Wâld en Wetterwille. De Houtvaart is eigendom van het Wetterskip Fryslân en het onderhoud en beheer is niet bij de gemeente. Zij zijn dan ook verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de vaart. In die zin is het niet aan de gemeente om voorzieningen te treffen om afslag tegen te gaan.
4. De wenselijkheid om de Houtvaart te verbeteren of te verbreden wordt op zichzelf onderschreven. In de anterieure overeenkomst wordt hier aandacht aan geschonken. Dit is in eerste instantie een zaak van de ontwikkelaar waarbij de afspraak geldt dat de gemeente op verzoek van de ontwikkelaar indien nodig een inspanningsbijdrage zal leveren om de verbetering van de Houtvaart tot stand te laten komen.
5. Ten aanzien van de verkeersveiligheid verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze nummer 1: de toevoeging van de verkeersbewegingen als gevolg van het plan hebben een

relatief beperkt effect op de verkeersdruk op de Langwarderdyk en Houtvaartweg. Deze wegen zijn geschikt om alle verkeersbewegingen op te vangen.

6. Voor zover de indiener van de zienswijze van mening is dat de kwaliteit van zijn leefomgeving achteruit gaat, wijzen wij op de mogelijkheid om later, zodra het bestemmingsplan definitief is, een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen dat dan op z'n merites wordt beoordeeld.

Onder verwijzing naar onze reactie op zienswijze 3, is het voorstel om de zienswijze voor zover deze daarop betrekking heeft, deels niet en deels wel over te nemen.

Ten aanzien van de afzonderlijk genoemde punten 1 tot en met 6 is het voorstel om deze niet over te nemen.

Zienswijze 11, Coöperatieve Vereniging Recreatiepark Houtvaart U.A. .

Samenvatting zienswijze:

Wat betreft de zienswijzen wordt aangesloten bij de zienswijzen van de Vereniging van Eigenaren Landgoed Eysinga-State II , waarbij aanvullende zienswijzen zoals omschreven onder A, B, C, D en E worden ingebracht.

- A . Zorgen over de regio Sint Nicolaasga – Langweer, Boornzwaag.
Er worden volgens het ontwerpbestemmingsplan wel erg veel nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd. Dit zou tot leegstand in het park en in andere parken kunnen leiden. Is hier wel voldoende onderzoek naar gedaan? Uit publicaties is hem gebleken dat in Friesland de verkoop van recreatiewoningen niet is toegenomen. Het is zijn bedoeling om aanvullende informatie hierover toe te zenden.
- B. Betrokkenheid.
De Coöperatie is niet betrokken bij overleg met de ontwikkelaar bij de plannen ter verbetering van de Houtvaart . Het huidige voorstel 'Houtvaart' wordt door de Coöperatie niet beschouwd als een verbetering. Er is niets gedaan met onze inspraak. Als gebruikers van de weg en het water had men verwacht meer betrokken te worden, de uitbreiding zorgt voor extra overlast.
- C. Water.
De uitbreiding op het landgoed met veel recreatiewoningen en extra boten en ligplaatsen, stuit op verzet. Een aparte paragraaf over het water ontbreekt. In de Toelichting wordt er van uitgegaan dat vrijwel de gehele Houtvaart tot aan de Scharsterrijn eigendom is van het Wetterskip. Tussen de eigenaren en het Wetterskip zijn afspraken gemaakt over het onderhoud en de vaardiepte. Hier is er aan voorbijgegaan dat de Coöperatie met name ook hierbij betrokken had moeten worden van wege de eigendomssituaties. Daarnaast zijn er vragen ten aanzien van het verloop van de Houtvaart langs het terrein (water) van de Coöperatie. Hierover heeft de Coöperatie nadere informatie opgevraagd maar nog niet ontvangen. Binnen veertien dagen wordt deze aanvullende informatie aan de gemeente toegestuurd.
Vaarverkeer.
Het grote aantal vaarbewegingen (in het seizoen totaal oplopend tot 300) is een grote verstoring van rust, het recreatiegenot en tast de natuurwaarde aan. In de huidige situatie wordt er op verschillende plekken al te hard gevaren met als gevolg schade aan de aangemeerde vaartuigen en wallenkanten. Een waterparagraaf zal uitgebreid moeten worden met een hoofdstuk hoe om te gaan met toenemende verkeersdruk en onveiligheid en handhaving. De waarde van het recreatiepark De Houtvaart zal aanzienlijk verminderen. Wellicht zijn er mogelijkheden om de Houtvaart zodanig om te leggen dat het om hun park heengaat met een eigen aansluiting op de Scharsterrijn.
- D. Landschap.
Bij verbreding van de Houtvaart tot een breedte van 8 meter en deze uit te graven tot een diepte van 1 meter blijft er weinig over van de idyllische vaart die zo mooi in het landschap ligt. Gepleit wordt voor het behoud van de karakteristieke bomenhaag langs de Houtvaartweg.

E. Wegverkeer.

De indiener van de zienswijze meent op te kunnen maken dat de uitstroom van nagenoeg al het verkeer via de Houtvaartweg zal lopen. Er is namelijk sprake van de bestaande uitrit voor Expatria met daarnaast de nieuwe uitrit voor de uitbreiding.

Dat zou betekenen dat er twee uitritten zijn op de Houtvaartweg voor het verkeer van bijna 400 recreatiewoningen na maximale realisatie recreatiewoningen. Met de extra uitrit op de Houtvaartweg zal er een ontoelaatbare en onveilige verkeersdrukte ontstaan op deze weg. Daarnaast zal er een grotere druk ontstaan op de driesprong Langwarderdyk - Houtvaartweg. Het verdient aanbeveling om de oude situatie (Langwarderdyk is voorrangsweg) te herstellen. Daarnaast is het voorstel om op de Houtvaartweg, ter hoogte van de parken, een 30 km zone in te stellen. Het onderwerp 'Verkeersbewegingen en maatregelen' dient integraal deel uit te maken van dit bestemmingsplan en dit dient voorwaardelijk te zijn aan de uitvoering van de in dit bestemmingsplan genoemde uitbreiding.

Standpunt gemeente:

- A. Aanvullende informatie over de verbetering van de recreatie in Friesland waar in de zienswijze op wordt gedoeld, hebben we niet mogen ontvangen. Dat er in dit park en in de regio teveel recreatiewoningen zouden zijn, is naar onze mening niet aannemelijk gemaakt. Er is uitvoerig marktonderzoek gedaan en er wordt vanuit gegaan dat het plan binnen de looptijd van tien jaar kan worden uitgevoerd.
- B. Over het voorontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid van inspraak en overleg geboden waarvan de indiener van de zienswijze gebruik heeft gemaakt. Over de verbetering van de Houtvaart zijn afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaars en de gemeente; we hebben goede nota genomen van de wens van de Coöperatieve Vereniging Recreatiepark Houtvaart om bij de planvorming en verdere ontwikkelingen betrokken te worden. Wij vragen de ontwikkelaars om hiermee rekening te houden.
- C. Hiervoor hebben we aangegeven dat voor verdere verbetering van de Houtvaart nader overleg moet plaatsvinden met de belanghebbenden en ontwikkelaar, waarbij eigendomsaspecten betrokken moeten worden. Ten aanzien van het vaarverkeer hebben we aangegeven dat het niet aannemelijk is dat sprake zal zijn van veel overlast en onveilige situaties. Bovendien zijn er borden geplaatst waarop aangegeven dat de maximum snelheid 5 km/u is. Mogelijkheden om de Houtvaart deels om te leggen, zijn niet afhankelijk van het bestemmingsplan en zouden in gesprekken tussen de eigenaren en de ontwikkelaar desgewenst verder aan de orde kunnen worden gesteld. Hiervoor hebben we aangegeven dat er wat ons betreft geen directe noodzaak is om de Houtvaart te verleggen.
- D. Het behoud van de karakteristieke bomenhaag langs de Houtvaartweg is een uitvoeringsaspect dat het bestemmingsplan op zich zelf te buiten gaat. Bij de verdere planontwikkeling van de ontwikkelaar over de aanpassing en verbetering van de Houtvaart zou dit aspect betrokken kunnen worden.
- E. De aanliggende, ontsluitende wegen Langwarderdyk en Houtvaartweg zijn geschikt om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Een tweede uitrit op de Houtvaartweg doet daar niet aan af. Voor het instellen van een 30 km/u zone bestaat geen aanleiding; de verkeerssituatie wordt voldoende veilig geacht. Het gebied is onderdeel van een 60 km/verblijfsgebied; met iets meer verkeer zal de attentiewaarde omhoog gaan en wordt er doorgaans langzamer gereden.

*Waar in de zienswijze wordt verwezen naar de reactie van de Vereniging van Eigenaren Eysinga-
State, is het voorstel om deze deels niet en deels wel over te nemen onder verwijzing naar ons
commentaar op zienswijze nr. 3 dat hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Ten
aanzien van de punten A tot en met D is het voorstel om deze niet over te nemen.*

4. Ambtshalve aanpassingen.

Tenslotte zijn er nog enkele punten waarop het bestemmingsplan ambtshalve aangepast dient te worden:

1. In de aanhef van artikel 12.2.4 staat 'artikel 14.1 sub d' , dit moet gecorrigeerd worden in 'artikel 12.1. sub d';
2. In de plantoelichting is op blz. 5 sprake van de Welstandsnota 2009; dit moet zijn: de Welstandsnota 2015 van de gemeente De Fryske Marren, waarbij de bepalingen van H. 7.7 Buurten met een individuele opzet in woord en beeld van toepassing worden verklaard en als zodanig voor het gebied onderdeel uitmaken van de Welstandsnota 2015;
3. Het in woord en beeld aanpassen van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie waar het gaat om de mogelijkheid voor de bouw van de twee groepsaccommodaties. De oppervlakte van deze twee gebouwen ten behoeve van recreatiewoningen wordt aangepast naar maximaal 100 m² per recreatiewoning en op de aan te passen verbeelding wordt een bouwvlak binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie op de plek van de houten chalets op Camping Blauw aangebracht .
4. Er worden alsnog bouwvlakken voor de 12 zuidelijk gelegen recreatiewoningen in de bestemming Recreatie –Recreatiewoningen 3 aangegeven, dit op basis van de inrichtingsschets waarmee de afstand tussen de bestaande en de beoogde recreatiewoningen in planologische zin afneemt;
5. Het verwijderen op de verbeelding en in de regels van de bestemming 'Waarde-Archeologie"; uit het archeologisch onderzoek is namelijk gebleken dat er geen archeologische maatregelen nodig zijn .

Conclusie:

De zienswijzen vormen geen aanleiding om van het vaststellen van het bestemmingsplan af te zien; wel is er aanleiding om het bestemmingsplan op diverse onderdelen gewijzigd vast te stellen en ambtshalve aanpassingen door te voeren.